

Immobilienmarktmonitoring 2021

Im vergangenen Jahr waren Gesellschaft und Wirtschaft extrem herausgefordert. Soziales Miteinander und wirtschaftliche Interaktion wurden durch die Pandemie in ungeahnter Weise beeinträchtigt. Noch sind die Konsequenzen dieser massiven Störung nicht abschließend geklärt.

Sicher ist aber, dass der Immobilienmarkt allen anfänglichen Unkenrufen zum Trotz vergleichsweise gut durch das Jahr gekommen ist. Dies besagt das jüngst von vdpResearch veröffentlichte Immobilienmarktmonitoring, dass die regionale Entwicklung der Preise und Kapitalwerte für zentrale Immobilienarten abbildet. Für dieses Monitoring konnte erstmals auf die Marktschwankungsdatenbank (MSKDB) zurückgegriffen werden.

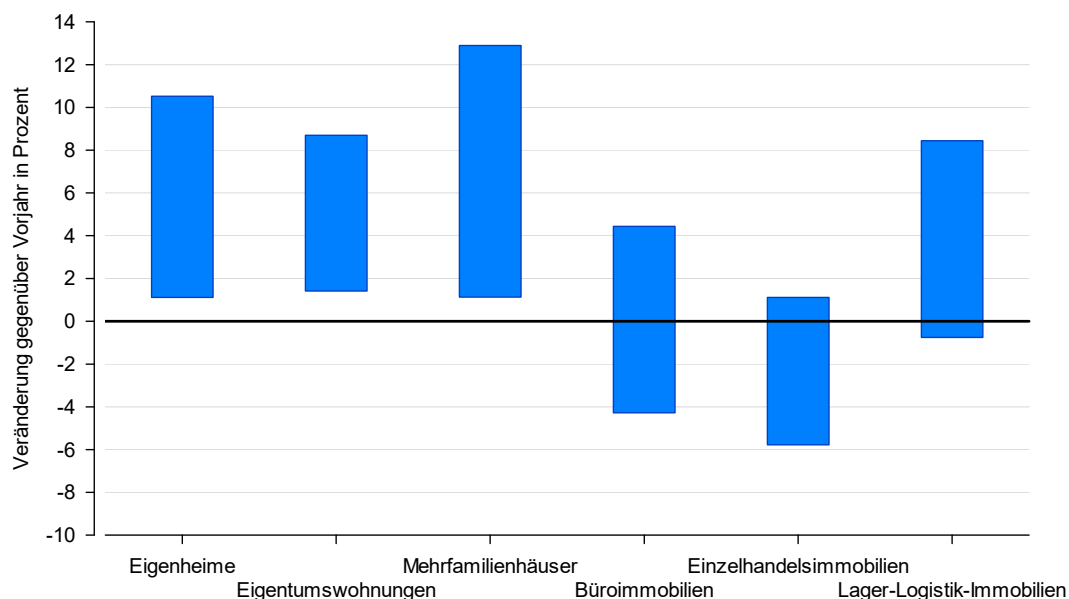
Die MSKDB setzt sich zusammen aus der Transaktionsdatenbank (TADB) der vdpResearch und der Zentralen Immobiliendatenbank (ZIMDB) der Sparkassenfinanzgruppe. In Summe stehen die Kreditinstitute, die an einer der beiden Datenbanken beteiligt sind, für etwa zwei Drittel des Immobilienfinanzierungsgeschäfts in Deutschland.

Die nachstehende Abbildung gibt einige wichtige Ergebnisse der Messung wieder. Zu sehen sind für die sechs Objektarten, die das Immobilienmarktmonitoring gegenwärtig erfasst, die Spannen der Preis- bzw. Kapitalwertveränderungen für das vergangene Jahr über alle Kreise. Wird nach Wohn- und Gewerbeobjektarten gegliedert, sticht folgendes ins Auge:

1. Die Preise und Kapitalwerte für Wohnimmobilien sind in allen Kreisen und über alle Objektarten gestiegen. Zum Teil ist das Wachstum sehr stark ausgefallen. In einzelnen Kreisen erhöhten sich die Preise für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser um mehr als 10 %. Mit anderen Worten: Wohnimmobilien erwiesen sich im letzten Jahr als sehr resistent gegenüber den Folgen der Pandemie.

Abbildung

Spanne regionaler Preis- und Kapitalwertveränderungen ausgewählter Immobilienarten im Jahr 2020



2. Im gewerblichen Bereich präsentierten sich Lager-Logistik-Objekte als Immobilien der Stunde. Von sehr wenigen Kreisen abgesehen kam es hier im vergangenen Jahr zu signifikanten Wertzuwächsen. Dem standen auf der anderen Seite der Skala Einzelhandelsimmobilien gegenüber. Diese mussten in vielen Märkten Wertverluste hinnehmen, die allerdings deutlich oberhalb der Grenze von minus 10 Prozent lagen. Auch die Werte von Büroimmobilien gaben in einigen Märkten nach. In Summe waren aber Büroimmobilien weit weniger von COVID-19 betroffen als Einzelhandelsimmobilien.

Wie oben erwähnt, bildet die Marktschwankungsdatenbank (MSKDB) die statistische Grundlage des Immobilienmarktmonitorings. Diese neu aufgebaute Objektdatenbank stellt einen Meilenstein in der Immobilienmarktbeobachtung dar, weil sie die Daten der Transaktionsdatenbank (TADB) von vdpResearch mit den Daten der Zentralen Immobiliendatenbank (ZIMDB) der Sparkassenfinanzgruppe zusammenführt. In die TADB liefern zahlreiche Mitgliedsinstitute des Verbandes der Deutschen Pfandbriefbanken (vdp), rund 700 Mitgliedsinstitute des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und einige weitere Kreditinstitute ein. Die ZIMDB bündelt die entsprechenden Objektdaten der Sparkassen.

Die Auswertung der MSKDB erfolgt durch vdpResearch unter Verwendung der von ihr entwickelten statistischen Modelle zur Messung von Marktschwankungen in Zusammenarbeit mit dem DSV. Auf Basis dieser Modelle werden seit Jahren die granularen Marktschwankungsmessungen einer Vielzahl von Kreditinstituten jährlich zur Verfügung gestellt.